

FANTASIA  
花樣年

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**  
**花樣年控股集團有限公司**

股票代码：1777

**2010年全年业绩陈述**

**2011年3月**

## 免责声明

本文件由花样年控股集团有限公司（简称“公司”）编制，仅用于公司及其子公司（统称“集团”）进行陈述。

此处并未就本文件中所载的信息或观点的公正性、准确性、完整性或正确性做出任何（不论明示或默示）的陈述或保证，且任何人士均不得依赖本文件中所载的信息或意见。公司、集团的任何成员及其各自的关联方或其任何的董事、管理人员、雇员、顾问或代表亦不对因使用本文件所载的信息或任何其它与本文件有关的事宜而导致的损失（无论于侵权法或合同法下或任何其它相关法律上的疏忽或失实陈述）承担任何责任。

本公布并非在美国或任何其他司法权区建议出售或招揽购买任何证券的建议，倘未根据任何该等司法权区的证券法办理登记或未获批准而于上述地区进行上述建议，招揽或出售即属违法。未办理登记手续或未获豁免相关登记规定前，不得在美国出售或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券，均须以刊发招股章程的方式进行，而招股章程须载有提出有关发售的公司，其管理层及财务报表的详尽资料。本公司不会在美国公开发售证券。

本文件包含集团和公司目前于各相应日期对未来的观点和预测的陈述。该前瞻性陈述是基于公司及集团经营情况的假设和超出集团或公司可控范围的因素做出，并存在着重大的风险和不确定性。鉴于此，实际结果可能与该前瞻性陈述存在重大的差异。因此，阁下不应依赖该前瞻性陈述。集团和公司不承担根据日后发生的事件或情况而更新该前瞻性陈述的义务。

## 日程

- 公司概况
- 2010年市场回顾及业务回顾
- 2010年经营亮点
- 2010年财务亮点
- 2011年市场展望及公司策略
- 附录

## 公司概况

### 区域定位

- 成渝经济圈：成都、大理
- 珠江三角洲：深圳、东莞、惠州、桂林
- 长江三角洲：苏州、宜兴、无锡、南京
- 京津都市圈：天津

### 产品定位

- 城市综合体
- 精品高档住宅

### 目标客户

- 富裕的中高阶层个人及家庭
- 高增长的中小型企业及企业主

### 土地储备

- 截至2010年12月31日，集团土地储备约为1,394万平方米，权属土地储备约为1,388万平方米。已取得土地使用权的规划总建筑面积约为892万平方米，框架协议项目规划总建筑面积约为502万平方米。

## 日程

---

- 公司概况
  - 2010年市场回顾及业务回顾
  - 2010年经营亮点
  - 2010年财务亮点
  - 2011年市场展望及公司策略
  - 附录
-

## 2010年市场回顾

- 2010年遭遇了历史上最为严厉的调控之年。
- 市场走势呈忽冷忽热的强波动特征。
- 在刚性需求、通胀预期以及巨大流动性推动下，地价与房价整体依然上涨，市场与政策调控的博弈仍在继续。
- 住宅物业的投资需求因政策调控出现下降。
- 商业和写字楼等非住宅类产品受冲击相对较小，非住宅类物业需求保持结构性增长。

## 2010年业务回顾

- 进一步扩大了战略区域覆盖面，新进入了桂林、大理、无锡和南京四个区域核心城市，将公司的业务布局从7个城市扩展到11个城市。
- 土地储备进一步扩大，2010年新增土地储备规划总建筑面积约445万平方米，使集团已取得土地使用权的土地储备规划总建筑面积达约892万平方米，同比增长63%。
- 继续提升城市综合体和精品高档住宅两类核心产品的竞争优势，品牌影响力持续提升。2010年实现合同销售面积382,154平方米，合同销售金额人民币38.9亿元。
- 2010年财务业绩优异：
  - 收入人民币**44.7亿元**，同比增长81.9%
  - 权益净利润人民币**8.07亿元**，同比增长116.2%
  - 每股盈利人民币**0.17元**，同比增长70.0%
  - 拟派息每股**4港仙**
- 财务实力不断强化：2010年5月12日成功发行1.2亿美元的五年期担保优先票据；并于2010年11月正式公布准备发行台湾存托凭证（TDR）。

## 日程

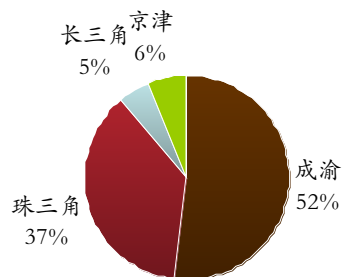
- 
- 公司概况
  - 2010年市场回顾及业务回顾
  - 2010年经营亮点
  - 2010年财务亮点
  - 2011年市场展望及公司策略
  - 附录
-



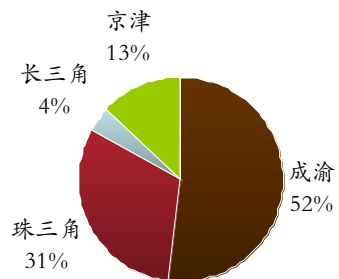
## 收入更为多样化

### 各地区合同销售收入分类

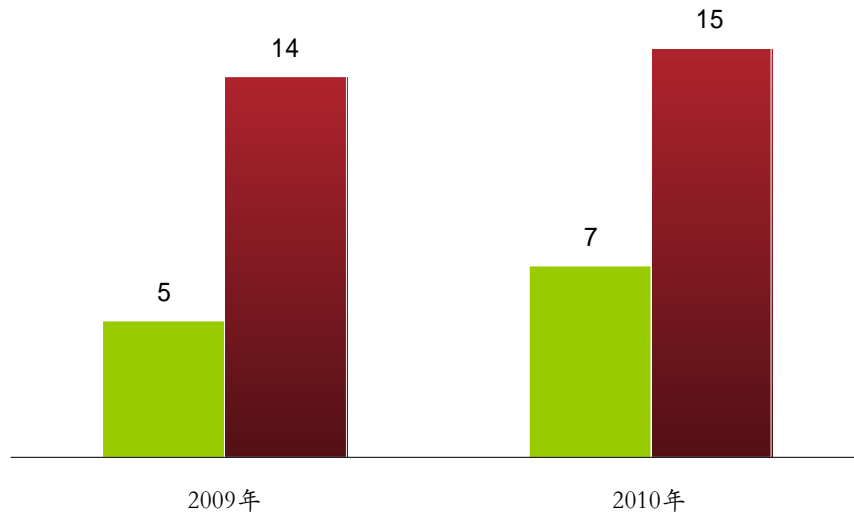
2009年



2010年

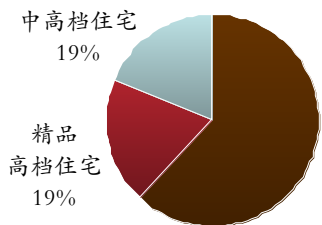


### 合同销售项目和城市数量

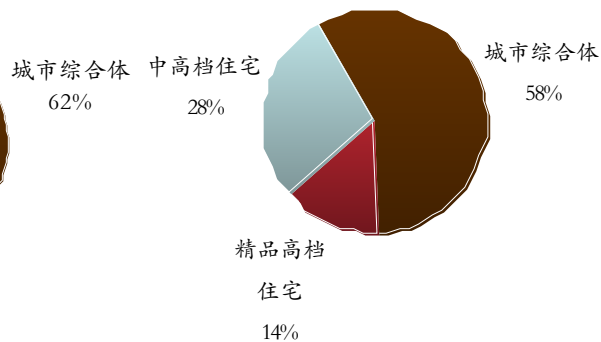


### 各产品合同销售收入分类

2009年



2010年



■ 城市数量 ■ 项目数量

## 优质低成本的土地储备（截至2010年12月31日）

### 土地储备项目

| 城市        | 项目     | 总建筑面积<br>(平方米)   | 产品类别              | 平均楼面价<br>(元/平方米) |
|-----------|--------|------------------|-------------------|------------------|
| 深圳        | 花郡     | 63,870           | 中高档住宅             | 796              |
|           | 福年广场   | 61,219           | 城市综合体             | 2,418            |
| 惠州        | 碧云天    | 168,545          | 中高档住宅             | 312              |
|           | 别样城    | 586,000          | 中高档住宅             | 423              |
| 成都        | 香年广场   | 243,839          | 城市综合体             | 645              |
|           | 大溪谷    | 1,556,986        | 精品高档住宅            | 281              |
|           | 君山     | 296,384          | 精品高档住宅            | 823              |
|           | 花样城    | 483,762          | 中高档住宅             | 81               |
|           | 美年国际广场 | 648,005          | 城市综合体             | 669              |
|           | 福年广场   | 180,168          | 城市综合体             | 555              |
|           | 喜年广场   | 83,289           | 城市综合体             | 1,730            |
| 天津        | 营城湖    | 168,339          | 城市综合体             | 766              |
|           | 香年广场   | 55,091           | 城市综合体             | 2,180            |
|           | 武清     | 542,319          | 精品高档住宅            | 1,183            |
| 东莞        | 君山     | 122,983          | 精品高档住宅            | 1,532            |
|           | 江山花园   | 333,400          | 精品高档住宅            | 923              |
| 桂林        | 高华项目   | 2,231,736        | 精品高档住宅<br>/ 城市综合体 | 393              |
| 苏州        | 太湖天城   | 533,121          | 精品高档住宅            | 1,522            |
| 无锡        | 花郡项目   | 338,080          | 精品高档住宅            | 1,523            |
|           | 喜年中心   | 83,128           | 城市综合体             | 842              |
| 南京        | 板桥新城   | 66,497           | 城市综合体             | 4,337            |
| 大理        | 艺墅花乡   | 76,796           | 中高档住宅             | 678              |
| <b>合计</b> |        | <b>8,923,557</b> |                   | <b>679</b>       |

### 框架协议项目

| 城市        | 项目                  | 总建筑面积<br>(平方米)   | 产品类别   | 权益   |
|-----------|---------------------|------------------|--------|------|
| 成都        | 郫县项目                | 3,917,332        | 城市综合体  | 100% |
| 大理        | 云南项目                | 996,531          | 精品高档住宅 | 100% |
| 北京        | 通州项目 <sup>(1)</sup> | 55,000           | 城市综合体  | 100% |
| 苏州        | 太湖酒店                | 49,246           | 酒店     | 100% |
| <b>合计</b> |                     | <b>5,018,109</b> |        |      |

(1)该项目仍处于框架协议状态，并无最新进展。

## 2010年新增项目：持续扩大优质低成本土地储备

| 城市         | 项目     | 产品类别         | 规划建筑面积<br>(平方米)  | 权益   | 平均楼面价<br>(元/平米) |
|------------|--------|--------------|------------------|------|-----------------|
| 苏州         | 太湖天城   | 精品高档住宅       | 533,121          | 100% | 1,522           |
| 大理         | 艺墅花乡   | 中高档住宅        | 76,796           | 100% | 678             |
| 桂林         | 高华项目   | 精品高档住宅/城市综合体 | 2,243,219        | 100% | 393             |
| 天津         | 香年广场   | 城市综合体        | 55,091           | 100% | 2,180           |
| 天津         | 武清项目   | 精品高档住宅       | 542,319          | 100% | 1,183           |
| 东莞         | 江山花园   | 精品高档住宅       | 333,400          | 100% | 923             |
| 成都         | 福年广场   | 城市综合体        | 180,168          | 100% | 555             |
| 南京         | 板桥新城项目 | 城市综合体        | 66,497           | 100% | 4,337           |
| 无锡         | 花郡     | 精品高档住宅       | 338,080          | 100% | 1,523           |
| 无锡         | 喜年中心   | 城市综合体        | 83,128           | 100% | 842             |
| <b>合计：</b> |        |              | <b>4,451,819</b> |      | <b>851</b>      |

## 持续提升的品牌影响力

### 公司层面

- 2010年1月，“2009深圳十大品牌开发商”奖项；
- 2010年3月，中国房地产TOP10研究组颁发的“2010中国房地产百强企业”荣誉；
- 2010年3月，中国房地产协会和中国指数研究院颁发的“2010中国房地产低碳榜样企业”称号；
- 2010年6月，“2010年中国房地产上市公司50强”；
- 2010年6月，“杰出内房股2010”之一；
- 2010年11月，中国房地产TOP10研究组颁发的“2010中国物业服务百强企业”奖项。

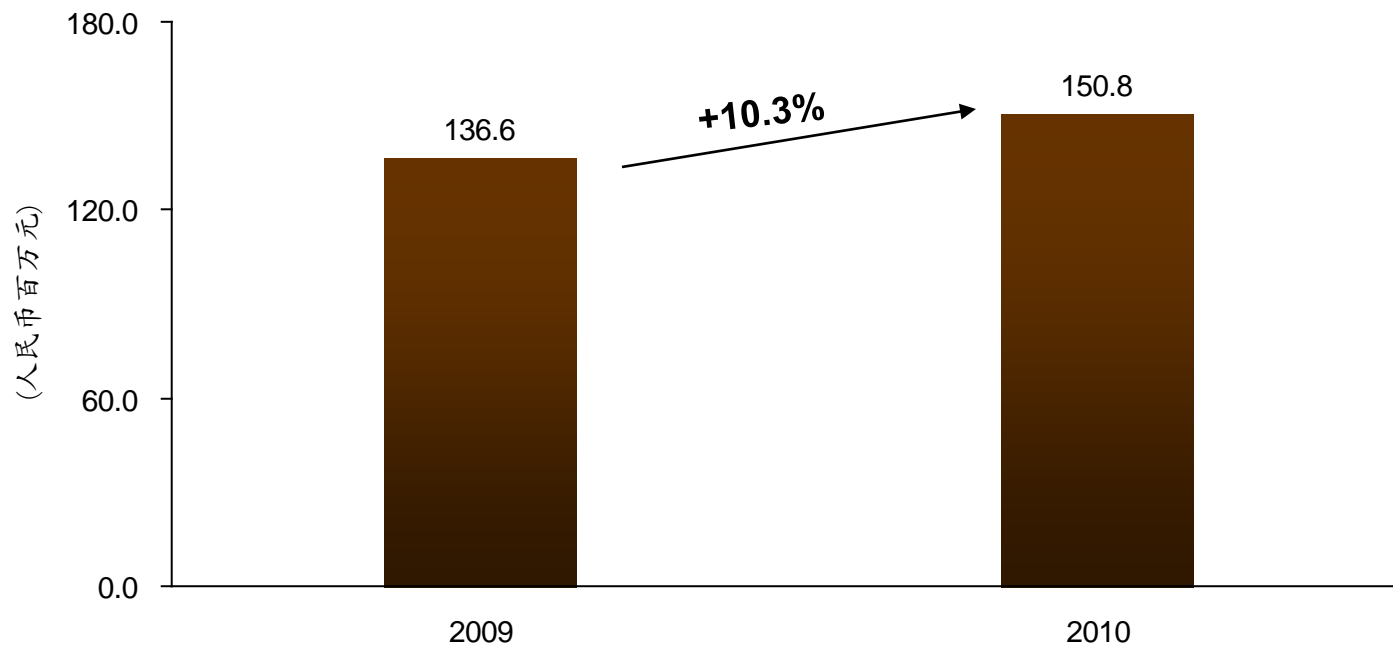
### 项目层面

- 2010年1月，苏州太湖天城获新浪乐居颁发的“2010年度宜居楼盘”；
- 2010年3月，深圳美年广场获中国房地产协会和中国指数研究院颁发的“华南最佳园林式商务综合体”奖项；
- 2010年4月，天津喜年广场获由天津市建筑业协会颁发“结构海河杯”奖项；
- 2010年4月，成都大溪谷获由成都住宅与房地产业协会颁发的“成都田园城市建设推动楼盘”奖项；
- 2010年7月，东莞君山获由中国指数研究院颁发的“2010中国房地产指数系统十大特色典范别墅——空中别墅”奖项；
- 2010年12月，惠州别样城获由第四届中国购房者大会颁发的“2011珠三角最具投资价值楼盘”奖项；
- 2010年12月，深圳花郡获2010（第二届）中国地产年会颁发的“年度创新大奖”。

## 持续提升的物业服务与运营能力

2010年公司其他业务如物业代理、物业经营和酒店服务业务板块也有长足的发展

非房地产开发业务收入



## 日程

---

- 公司概况
  - 2010年市场回顾及业务回顾
  - 2010年经营亮点
  - 2010年财务亮点
  - 2011年市场展望及公司策略
  - 附录
-

## 2010年财务亮点

### ■ 持续而快速的盈利增长：

- 实现收入人民币44.7亿元，同比增长81.9%；
- 权益净利润人民币 8.07亿元，同比增长116.2%；
- 每股盈利人民币0.17元，同比增长70.0%；
- 拟派息每股4港仙。

### ■ 健康的财务状况：

- 现金余额人民币24.6亿元；
- 未使用银行授信额度人民币208亿元；
- 净资产负债率 69.0%，维持行业合理水平；

### ■ 多样化的融资渠道：

- 于2010年5月12日成功发行本金总额为1.2亿美元的五年期担保优先票据。

## 持续的业务增长

| 人民币(百万元)                  | 2010年 | 2009年 | 变化%    |
|---------------------------|-------|-------|--------|
| 收入                        | 4,471 | 2,459 | 81.9%  |
| 毛利润                       | 1,925 | 1,027 | 87.4%  |
| EBITDA <sup>(1)</sup>     | 1,593 | 803   | 98.5%  |
| 权益净利润                     | 807   | 373   | 116.2% |
| 每股盈利(元)                   | 0.17  | 0.10  | 70.0%  |
| 毛利润率                      | 43.0% | 41.8% |        |
| EBITDA <sup>(1)</sup> 利润率 | 35.6% | 32.6% |        |
| 权益净利润率                    | 18.1% | 15.2% |        |

(1) 不包括重估增值利润部分



## 稳健的财务管理

| 人民币 (百万元)             | 2010年<br>12月31日 | 2009年<br>12月31日 | 变化 %    |
|-----------------------|-----------------|-----------------|---------|
| 现金 <sup>(1)</sup>     | 2,457           | 3,886           | (36.8%) |
| 非受限现金                 | 2,371           | 3,696           | (35.8%) |
| 总资产                   | 15,382          | 11,453          | 34.3%   |
| 短期债务                  | 2,132           | 1,266           | 68.4%   |
| 长期债务                  | 3,430           | 2,174           | 57.8%   |
| 总债务                   | 5,562           | 3,440           | 61.7%   |
| 股东权益                  | 4,502           | 3,770           | 19.4%   |
| 净资产负债率 <sup>(2)</sup> | 69.0%           | (11.8%)         |         |

(1) 包括银行结余及现金与受限制银行存款

(2) 因公司2009年11月上市，2009年底拥有净现金

## 日程

---

- 公司概况
  - 2010年市场回顾及业务回顾
  - 2010年经营亮点
  - 2010年财务亮点
  - 2011年市场展望及公司策略
  - 附录
-

## 2011年市场展望

- 宏观经济政策将以防通胀为主，将继续收缩流动性，信贷规模将进一步被压缩，银行贷款利率可能会进一步上调。
- 中国地产行业“双轨制”将逐步形成，即国家大力推行的“保障性住房”与“商品房”两个市场；随着未来5年3600万套保障性住房的建设，中低端商品房将逐步受到冲击，我们预测未来商品房市场将会以中高端市场发展为主。
- 在住宅物业受到严厉政策调控的影响下，非住宅类物业需求将继续呈现出结构性的增长优势。
- 房地产市场波动将会趋于平缓，逐渐回归常态化。

## 2011年公司策略

- 尊重市场、灵活销售，快速向一个更大规模的地产公司迈进。
- 对城市公司实行梯级发展策略，持续提升集团管控能力与效率。
- 积极推进战略布局，合理扩充土地储备：计划保持每年进入2-3个区域核心城市，继续扩充相对低成本而优质的土地储备。
- 继续扩大城市综合体业务的领先优势。
- 持续提升物业服务与运营能力：强化地产开发与商业运营、酒店管理之间相互促进的正向循环，形成花样年独特的长期竞争优势。

## 2011年预定目标

|                      | 2011年目标 |
|----------------------|---------|
| 合同销售金额 (人民币百万元)      | 6,000   |
| 新开工项目建筑面积 ('000 平方米) | 1,400   |
| 竣工项目建筑面积 ('000 平方米)  | 650     |
| 可售建筑面积 ('000 平方米)    | 1,500   |

## 日程

---

- 公司概况
  - 2010年市场回顾及业务回顾
  - 2010年经营亮点
  - 2010年财务亮点
  - 2011年市场展望及公司策略
  - 附录
-

## 附录一：2010年合同销售明细

| 城市        | 项目     | 销售面积<br>(平方米)  | 销售金额<br>(千元)     | 平均售价<br>(元/平方米) |
|-----------|--------|----------------|------------------|-----------------|
| 深圳        | 花港     | 2,135          | 44,292           | 20,745          |
|           | 香年广场   | 7,338          | 219,283          | 29,882          |
|           | 花郡     | 34,377         | 680,129          | 19,785          |
| 成都        | 喜年广场   | 19,442         | 356,626          | 18,344          |
|           | 花样城    | 59,936         | 253,645          | 4,232           |
|           | 花郡     | 6,673          | 18,086           | 2,710           |
|           | 美年国际广场 | 116,573        | 1,063,607        | 9,124           |
|           | 香年广场   | 9,488          | 98,213           | 10,352          |
|           | 大溪谷    | 20,788         | 153,730          | 7,395           |
|           | 君山     | 11,205         | 75,434           | 6,732           |
| 东莞        | 君山     | 15,403         | 152,948          | 9,930           |
| 天津        | 喜年广场   | 38,186         | 505,987          | 13,251          |
| 宜兴        | 云海间    | 5,788          | 66,836           | 11,547          |
| 惠州        | 惠阳别样城  | 26,180         | 113,048          | 4,318           |
| 苏州        | 苏州太湖天城 | 8,644          | 89,741           | 10,382          |
| <b>总计</b> |        | <b>382,154</b> | <b>3,891,606</b> | <b>10,183</b>   |

## 附录二：2010年债务结构

| 偿还期间      | 截至2010年12月31 | 截至2009年12月31日 |
|-----------|--------------|---------------|
|           | (人民币百万元)     | (人民币百万元)      |
| 一年以内      | 1,933        | 1,266         |
| 一年以上，两年以内 | 1,860        | 1,422         |
| 两年以上，五年以内 | 1,663        | 727           |
| 五年后       | 106          | 25            |
| <b>总计</b> | <b>5,562</b> | <b>3,440</b>  |



### 附录三：2010年自持物业明细

| 项目        | 类型  | 建筑面积<br>(平方米) | 公司权益比例 |
|-----------|-----|---------------|--------|
| 深圳花好园     | 商业  | 11,100        | 52%    |
| 深圳美年广场    | 写字楼 | 34,409        | 100%   |
| 成都花郡      | 商业  | 8,248         | 100%   |
| 桂林众鼎      | 写字楼 | 3,179         | 100%   |
| <b>总计</b> |     | <b>56,936</b> |        |

## 附录四：2011年计划新开工项目明细

| 城市         | 项目     | 产品类别         | 开工面积<br>(平方米)    |
|------------|--------|--------------|------------------|
| 成都         | 花样城3期  | 中高档住宅        | 188,000          |
|            | 福年广场   | 城市综合体        | 165,000          |
| 大理         | 艺墅花乡   | 中高档住宅        | 76,800           |
| 东莞         | 江山花园   | 精品高档住宅       | 155,000          |
| 桂林         | 高华项目1期 | 精品高档住宅/城市综合体 | 195,000          |
| 惠州         | 别样城2期  | 中高档住宅        | 155,000          |
|            | 碧云天    | 中高档住宅        | 140,000          |
| 苏州         | 太湖天城   | 精品高档住宅       | 89,000           |
| 天津         | 香年广场   | 城市综合体        | 55,000           |
| 无锡         | 花郡1期   | 精品高档住宅       | 224,000          |
| <b>汇 总</b> |        |              | <b>1,442,800</b> |

## 附录五：2011年计划竣工项目明细

| 城市        | 项目         | 产品类别   | 2011年竣工面积<br>(平方米) |
|-----------|------------|--------|--------------------|
| 深圳        | 花群项目       | 中高档住宅  | 64,000             |
| 东莞        | 君山         | 精品高档住宅 | 123,000            |
| 惠州        | 别样城1期      | 中高档住宅  | 72,400             |
| 成都        | 美年国际广场1.3期 | 城市综合体  | 198,000            |
|           | 花样城2期      | 中高档住宅  | 105,500            |
| 天津        | 喜年广场2期     | 城市综合体  | 83,300             |
| 苏州        | 太湖天城       | 精品高档住宅 | 12,000             |
| <b>汇总</b> |            |        | <b>658,200</b>     |